致估价委托人函

上海市高级人民法院:

我公司接受贵院的委托【委托司法鉴定函（沪高法（2018）委房评第3333号）】，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对浦东新区人民法院受理的(2017)沪0115执1594号案件所涉及的位于海南省三亚市凤凰镇海虹路二月海海景公寓319房住宅房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下:

1.估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供浦东新区人民法院审理案件参考。

2.估价对象

估价对象为坐落于海南省三亚市凤凰镇海虹路二月海海景公寓319房住宅房地产（其财产范围包括房屋所有权、相应分摊的国有土地使用权及室内设定的固定装修），所在小区名称为“二月海海景公寓”，依据《海南省三亚市土地房屋权证》（复印件）（权证号：三土房（2010）字第11290）记载：估价对象权利人为李[redacted]，土地地号为01-28-6，土地图号为K123408，用途为城镇单一住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积为12.58平方米，其中共用分摊面积为12.58平方米；房屋建筑面积为39.57平方米，分摊公共建筑面积为11.05平方米，结构为钢混凝土结构，层数为17层，类型为住宅，所有权来源为购买。

3.价值时点

二〇一九年三月一日（实地查勘期）

4.价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

5.估价方法

本次估价采用比较法、收益法进行评估。

6.估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果 \ 估价方法		比较法　收益法
评估价值	总价（万元）	**95.3** **（大写：玖拾伍万叁仟元整）**
	单价（元/m²）	**24084**

7.特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市浦东新区人民法院审理案件提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇一九年三月二十二日起至二〇二〇年三月二十一日止。

上海大雄房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇一九年三月二十二日